

# სამშენებლო ბიზნესი: მდგომარეობა და განვითარების ტენდენციები საქართველოში

დავით ჯალაღონია

ეკონომიკის აკადემიური დოქტორი, სსუ პროფესორი

იური პაპასკვა

ეკონომიკურ მეცნიერებათა აკადემიური დოქტორი, სსუ ასოცირებული პროფესორი

გიორგი ყიფშიძე

სამშენებლო კომპანია „საქართველოს ბიზნეს ჯგუფის“ დამუშებელი და დირექტორი

## რეზიუმე

სტატიაში წარმოდგენილია საქართველოს ეკონომიკის ერთ-ერთი მსხვილი მიმართულების - სამშენებლო ბიზნესის მდგომარეობის ანალიზი, შეფასება და განვითარების ტენდენციები. ფაქტობრივი გარემოებებისა და სიტუაციური შემთხვევების საფუძველზე, გამოკვეთილია პრობლემური საკითხების წრე და გადმოცემულია მათი გადაწყვეტის აუცილებლობის შესახებ მოსაზრებები.

ნაშრომში გაზიარებულია აზრი მასზე, რომ მშენებლობის ინდუსტრიის გარეშე შეუძლებელია საქართველოს ეკონომიკის სხვა დარგების ფუნქციონირება და განვითარება, თუმცა ამ წარმართველი პრიორიტეტის

მიუხედავად, სამშენებლო ბიზნესი ადეკვატური ყურადღებით არ გამოირჩევა. ისევე, როგორც ეკონომიკის სხვა ნებისმიერი სექტორი, მშენებლობის ინდუსტრიაც ძალიან მგრძობიარეა გაუმართავი რეგულაციებისა და ხელოვნურად შექმნილი ბარიერების მიმართ. საგნობრივი და მიზანმიმართული კვლევის შედეგებზე დაყრდნობით, სახელმწიფომ უნდა შექმნას სათანადო საკანონმდებლო ბაზა და ხელი შეუწყოს სამშენებლო სექტორში მცირე ბიზნესის ნახალისებას, შესაბამისად, დასაქმებულთა რაოდენობის ზრდას.

**საკვანძო სიტყვები:** მშენებლობის ინდუსტრია, სამშენებლოდ გამოყენების პირობა, ურბანული განვითარება, ინფრასტრუქტურული პროექტები.

## CONSTRUCTION BUSINESS: STATUS AND DEVELOPMENT TRENDS IN GEORGIA

David Jalaghonia

Academic Doctor of Economics, GSU Professor

Iuri Papasqua,

Academic Doctor of Economics, GSU Associate Professor

Giorgi Kipshidze

Founder and director of the construction company "Georgian Business Group"

directions of the Georgian economy. The circle of problematic issues is outlined and opinions on their solution are presented.

Just like any other sector of the economy, a variety of factors affect the development, including the construction industry is very sensitive to faulty regulations and artificially created barriers. The paper develops the idea that the state should develop regulations and encourage small businesses in the construction sector, and consequently increase the number of employees.

**Keywords:** construction industry, construction conditions, urban development, infrastructure projects.

## RESUME

The article presents the analysis and development trends of the construction business of one of the major industrial



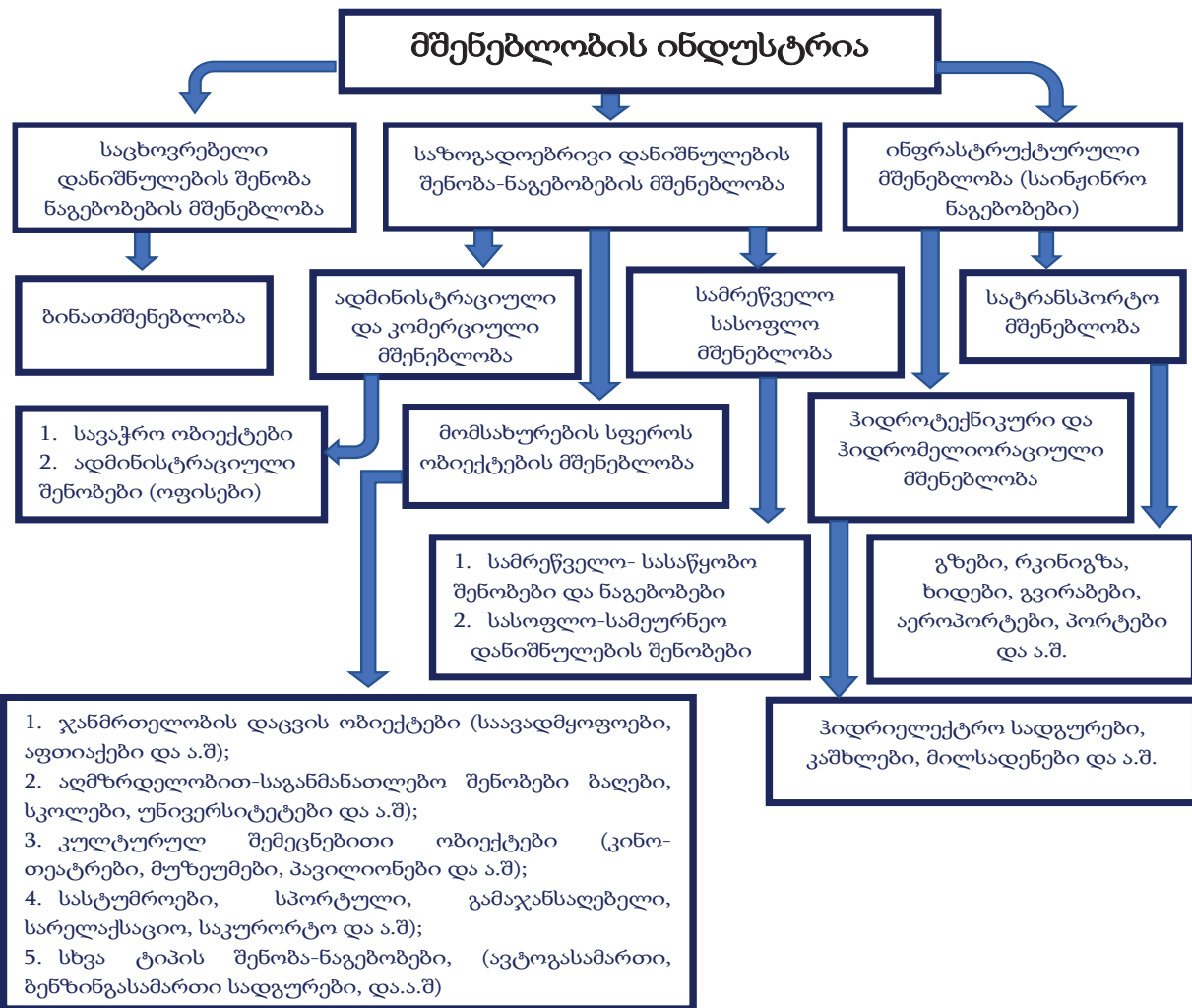
## ძირითადი ტექსტი

სამშენებლო ბიზნესი მუდმივად მზარდი, მრავალპროფილური, ინდუსტრიული მიმართულებაა, რომლის გარეშეც, ფაქტობრივად, შეუძლებელია საქართველოს ეკონომიკის სხვა დარგების (მრეწველობა, სოფლის მეურნეობა, განათლება, ჯანდაცვა, კავშირგაბმულობა, ტურიზმი და ა.შ) ფუნქციონირება და განვითარება. მშენებლობის ინდუსტრია რთული სტრუქტურისაა და აერთიანებს სხვადასხვა დარგებს, ქვედარგებს, განყოფილებებს (სქემა 1):

წარმოდგენილი სქემიდან ნათლად ჩანს, მშენებლობის ინდუსტრიის მასშტაბები, ქვეყნის მოსახლეობის საყოფაცხოვრებო და საზოგადოებრივი ინტერესების დაკმაყოფილებაში მისი როლისა და შესაძლებლობების მნიშვნელობა. თავის მხრივ, მშენებლობის ინდუსტრიის განვითარება სოციალური პრობლემების გადაწყვეტასთან ინვესტორების მოზიდვასთან, მეტ სამუშაო ადგილთან და მეტ დასაქმებულთან ასოცირდება.

ამ სექტორის საერთო გავლენა სოციალურ-ეკონომიკურ გარემოებებზე უფრო შთამბეჭდავად ციფრფეხშიც ჩანს.

სქემა 1



**წყარო:** შედგენილია ავტორთა მიერ სხვადასხვა ავტორთა ნაშრომებზე დაყრდნობით.

საქსტატი მონიშნავს, რომ ქვეყნის განვითარების მახასიათებელი ყველა მაჩვენებლის დინამიკაში მშენებლობა ძირითად პოზიციებზეა და ეკონომიკის ზრდაში თავისი გამორჩეული წვლილი სტაბილურად შეაქვს.

2014-2017 წლებში ყველაზე მეტად, სწორედ სამშენებლო სექტორში შექმნილი დამატებული ღირებულების მოცულობა იზრდებოდა. 2014 წელს მისი მოცულობა შეადგენდა 1529.5 მილ. ლარს, 2017 წელს კი 3133.0 მილ. ლარს ანუ, ზრდის მაჩვენებელმა ამ პერიოდში 104.8%-ი შეადგინა, თუმცა, 2018 წელს წინა წელთან შედარებით, დამატებული ღირებულების მოცულობის 2.8%-ით ზრდის მიუხედავად, სამშენებლო სექტორის წილმა მთლიანად ქვეყნის ეკონომიკაში, 2017 წელთან შედარებით, 0.7%-ით დაიწია და 9.3%-ის ნაცვლად, 2018 წელს, 8.6%-ი შეადგინა. შემდგომ წლებში მშენებლობის სექტორის წილი მთლიანი შიდა პროდუქტის დარგობრივ სტრატეგიაში კიდევ უფრო შემცირდა და 2021 წელს 8%-მდე ჩამოვიდა. შემცირების მიზეზი, უპირველეს ყოვლისა, 2016 წლიდან მშენებლობაზე გაცემული ნებართვების შემცირება იყო (ცხრილი 1):

**ცხრილი 1. მშენებლობაზე გაცემული ნებართვები**

წელი	სულ საქართველოში	მათ შორის		სულ თბილისში	მათ შორის	
		საცხ.	სხვა, სულ		საცხ.	სხვა, სულ
2016	11031	6999	4032	5245	3932	1313
2017	10495	6799	3696	5032	3847	1185
2018	10204	6853	3351	4918	3740	1178
2019	10749	7399	3350	5248	4053	1195
2020	9564	6753	2811	5114	4120	994

**წყარო:** საქსტატი

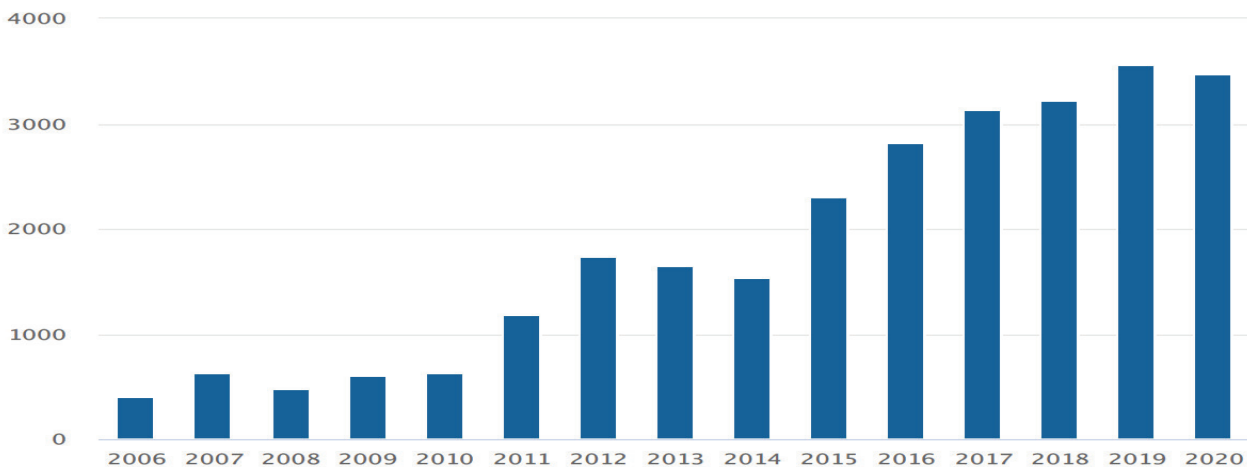
ცხრილიდან ჩანს, რომ 2017 წელს, 2016 წელთან შედარებით, ქვეყნის მასშტაბით გაცემულია 536-ით ნაკლები, 2018 წელს კი, წინა წელთან შედარებით, 291 ნაკლები ნებართვა, 2019 წელს, 2018 წელთან შედარებით, მთლიანად საქართველოში და მათ შორის ქ. თბილისში გაცემული ნებართვების გაზრდილი მოცულობის მიუხედავად, 2020 წელს გაცემული ნებართვების რაოდენობა საქართველოში 1185 - ით, თბილისის მასშტაბით კი, 134-ით შემცირდა.

გაცემული ნებართვების შემცირების მიზეზი სახელმწიფოს მხრიდან სამართლებრივი რეგულაციების გამკაცრებაა, რაც უპირველეს ყოვლისა, უკავშირდება კ2 კოეფიციენტის ზრდის ნებართვების გაცემის შემცირებას. 2019 წელს საქართველოში გაცემული 10,749 სამშენებლო ნებართვა ითვალისწინებდა 7,538.4 ათასი კვადრატული მეტრი ფართის აშენებას. მომდევნო 2020 წელს, თითქმის 11%-ით შემცირებული ნებართვების ფონზე, ნებართვამინიჭებული სამშენებლო ფართობის მოცულობა 2,332.1 ათასი კვადრატული მეტრით ანუ, თითქმის 31%-ი შემცირდა. სამშენებლო ნებართვების რაოდენობის გაცემის ზრდის ტენდენცია შეინიშნებოდა 2021 წელსაც, თუმცა აღნიშნულ პერიოდში, წინა წელთან შედარებით, სამშენებლო ფართობის მოცულობა საგრძნობლად გაიზარდა და შეადგინა 2,228.2 ათასი კვადრატული მეტრი, ანუ დაფიქსირდა თითქმის 30%-იანი ზრდა, რაც თავის მხრივ, ნიშნავს სამშენებლო სექტორის ზრდის ტემპების დაჩქარებას მთლიანად ქვეყნის მასშტაბით, მათ შორის, ქალაქ თბილისშიც.

ზოგადად, მშენებლობის სექტორში დამატებული ღირებულების მოცულობის ზრდის დინამიკა წლების განმავლობაში ხასიათდებოდა დადებითი ტენდენციით. 2006 წლიდან 2020 წლამდე მისი მოცულობა 401.6 მილ. ლარიდან 3,473.3 მილ. ლარამდე გაიზარდა, ამასთან, 2020 წელს, წინა წელთან შედარებით, უმნიშვნელო, 2.5%-იანი შემცირების მიუხედავად, ქვეყნის მასშტაბით ბოლო წლებში სამშენებლო სექტორში შეინიშნება დამატებული ღირებულების მოცულობის სტაბილური ზრდა (დიაგრამა 1):

დიაგრამა 1

მშენებლობის დარგის დამატებული ღირებულება, მილიონი ლარი



წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური  
<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/80/mshenebloba>

ეკონომიკური საქმიანობით მიღებულ დამატებითი ღირებულების საერთო სტრუქტურაში ზრდის ყველაზე მაღალი მაჩვენებელი საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი მშენებლობის მიმართულებით ფიქსირდება (ცხრილი 2):

ცხრილი 2. საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი მშენებლობის მოცულობა ეკონომიკური საქმიანობებით მიღებული დამატებული ღირებულების საერთო სტრუქტურაში

წელი	მშენებლობის სექტორი, სულ: მილ. ლარი	მათ შორის: საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი
2017	3 133,0	1 396,4
2018	3 220,8	1 740,8
2019	3 560,6	1 968,7
2020	3 473,3	1 861,5

წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური  
<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/80/mshenebloba>

2017 წელს მშენებლობის სექტორში წარმოებული საერთო დამატებული ღირებულებიდან საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი მშენებლობის მოცულობამ 44.6% შეადგინა მაშინ, როდესაც მშენებლობის სექტორის სხვა ეკონომიკური საქმიანობების, მათ შორის, სამშენებლო პროექტების შემუშავების, საავტომობილო გზების და რკინიგზის მშენებლობის, საინჟინრო ნაგებობების მშენებლობის, სამოქალაქო მშენებლობის სხვა სამუშაოების, არსებული ნაგებობების აღებისა და სამშენებლო მოედნის მომზადების, ელექტროტექნიკური, საზეინკლო და სხვა სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების, მოსაპირკეთებელი სამშენებლო სამუშაოების, სხვა სპეციალიზებული სამშენებლო სამუშაოების ჯამურმა ღირებულებამ მთლიანობაში 55.4% შეადგინა. მშენებლობის სექტორში წარმოებული საერთო დამატებული ღირებულებიდან საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი მშენებლობის მოცულობის მაღალი ხვდრითი წილი ფიქსირდება მომდევნო 2018-2020 წლებშიც, მათ შორის: 2018 წელს - 54.1%, 2019 წელს - 55.3%, 2020 წელს - 53.6%.

ქვეყნის მასშტაბით მშენებლობის სექტორში წარმოებული დამატებული ღირებულების საერთო მოცულობიდან იმავე, 2017-2020 წლებში, ყველაზე მეტი სამშენებლო პროდუქცია ეკონომიკური საქმიანობების მიხედვით შექმნილია მცირე ზომის<sup>1</sup> საწარმოების მიერ (ცხრილი 3):

**ცხრილი 3. დამატებული ღირებულების მოცულობა მშენებლობაში საწარმოთა ზომის მიხედვით**

წელი	სულ: მილ. ლარი	მათ შორის:		
		მსხვილი	საშუალო	მცირე
2017	3 133,0	860,2	942,6	1 330,2
2018	3 220,8	634,2	1 248,3	1 338,3
2019	3 560,6	919,7	1 270,4	1 370,5
2020	3 473,3	652,4	1 261,0	1 559,9

წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური  
<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/80/mshenebloba>

მშენებლობის სექტორში მცირე ზომის საწარმოების ასეთი მაღალი ხვედრითი წილი განპირობებულია მათი მოქნილობის თანდაყოლილი უნართა და მობილურობის მეტი შესაძლებლობებით. საყურადღებოა ისიც, რომ წლების მიხედვით, მცირე ზომის საწარმოები ინარჩუნებენ უპირატეს როლს საშუალო და მსხვილ საწარმოებთან შედარებით, მათ შორის: 2017 წელს მცირე საწარმოებზე მოდიოდა 42.5%, მაშინ, როდესაც საშუალო და მსხვილი საწარმოების ხვედრითი წილი დამატებული ღირებულების საერთო მოცულობაში 30,0%-დან 27.5%-მდე მერყეობდა; 2018 წელს - 41.6%, საშუალო საწარმოებზე - 38.8%, მსხვილ საწარმოებზე - 19.6%; 2019 წელს - 38.5%, საშუალო საწარმოებზე - 35.7%, მსხვილ საწარმოებზე - 25.8%; 2020 წელს - 44.9%, საშუალო საწარმოებზე - 36.3%, მსხვილ საწარმოებზე - 18.8%.

ყველა პარამეტრის მიხედვით, აშკარად შესამჩნევია ისიც, რომ მშენებლობის სექტორში კერძო ბიზნესს უპირატესი ადგილი აქვს სახელმწიფო საწარმოების წვლილთან შედარებით (ცხრილი 4):

**ცხრილი 4. დამატებული ღირებულების მოცულობა მშენებლობაში საკუთრების ფორმის მიხედვით**

წელი	სულ, მილ. ლარი	სახელმწიფო	კერძო, სულ:	მათ შორის:	
				კერძო (ადგილობრივი ფიზიკური და/ან იურიდიული პირი/ები)	კერძო (უცხოელი ფიზიკური და/ან იურიდიული პირი/ები)
2017	3,133.0	13.0	3,120.0	2,039.5	1,080.5
2018	3,220.8	19.5	3,201.3	2,301.4	899.9
2019	3,560.6	16.7	3,543.9	2,829.5	714.4
2020	3,473.3	43.3	3,430.0	2,710.3	719.7

წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური  
<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/80/mshenebloba>

<sup>1</sup> მსხვილი ზომის საწარმოები: დასაქმებულთა საშუალოწლიური რაოდენობა აღემატება 249 კაცს, საშუალო წლიური ბრუნვის მოცულობა 60 მილ. ლარს;

საშუალო ზომის საწარმო: დასაქმებულთა საშუალოწლიური რაოდენობა მერყეობს 50-დან 250 კაცამდე, საშუალო წლიური ბრუნვის მოცულობა -12 მილ. ლარიდან 60 მილ. ლარამდე;

მცირე ზომის საწარმო: დასაქმებულთა საშუალოწლიური რაოდენობა არ აღემატება 50 დასაქმებულს, საშუალო წლიური ბრუნვის მოცულობა არ აღემატება 12 მილ. ლარს.

2020 წელს ქვეყნის მასშტაბით წარმოებული დამატებული ღირებულების საერთო მოცულობიდან 98.8% მოდის კერძო სექტორზე. დაახლოებით იგივე შედეგი ფიქსირდება 2017-2019 წლების მაჩვენებლებშიც.

მშენებლობის სექტორში ყველაზე დიდი ხვედრითი წილი შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას (შპს) აქვს, შედარებით ნაკლები კი - სააქციო საზოგადოებებსა და ინდივიდუალურ მენარმეებს (ცხრილი 5):

**ცხრილი 5. დამატებული ღირებულების მოცულობა მშენებლობაში  
ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ფორმების მიხედვით**

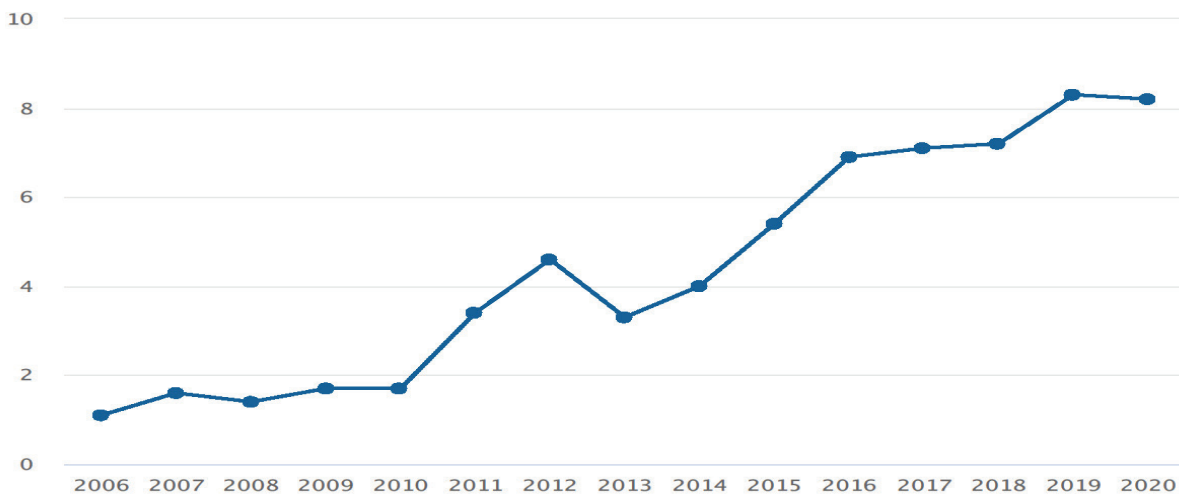
წლები	სულ, მილ. ლარი	მათ შორის						
		შპს	სს	სპს	კს	კოოპ.	ინდ. მენარმე	სხვა
2017	3,133.0	2,310.0	55.6	-	1.3	-	42.2	723.9
2018	3,220.8	2,762.2	40.2	-	1.4	-	16.9	400.1
2019	3,560.6	3,172.3	56.9	-	1.2	-	45.0	285.2
2020	3,473.3	2,984.9	89.6	-	1.0	0.0	66.7	331.1

**წყარო:** საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური  
<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/80/mshenebloba>

ქვეყნის ეკონომიკის განვითარებაში სამშენებლო ბიზნესის ჩართულობის მნიშვნელოვანი მახასიათებელია წარმოებული საქონლისა და მომსახურების ბრუნვის მოცულობა. ამ მხრივაც, სამშენებლო ბიზნესს გამორჩეული ადგილი უჭირავს (დიაგრამა 2):

**დიაგრამა 2**

**მშენებლობის დარგის ბრუნვის მოცულობა, მილიარდი ლარი**



**წყარო:** საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური  
<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/80/mshenebloba>

როგორც წარმოდგენილი დიაგრამიდან ჩანს, ამ მიმართულებით წლების მიხედვით მონაცემები ზრდადი დინამიკით ხასიათდება. თუ კი სამშენებლო სექტორის მიერ გაყიდული საქონლისა და მომსახურების ღირებულებამ 2017 წელს 7,051.2 მილ ლარი შეადგინა, 2021 წელს ბრუნვის მაჩვენებელი 18.6%-ით გაიზარდა და 8,360.1 მილ ლარს მიაღწია.

სამშენებლო სექტორში მცირე ზომის საწარმოების მიერ შექმნილი დამატებული ღირებულების მოცულობის მსგავსად, საქონლისა და მომსახურების მიწოდებაშიც, მეტი აქტიურობით, სწორედ იგივე, მცირე ზომის საწარმოები გამოირჩევა. 2021 საანგარიშგებო წელს სამშენებლო სექტორის მიერ გაყიდული საერთო პროდუქციის 40.6% მცირე, შედარებით ნაკლები - 35.8%-ი საშუალო, ხოლო 23.6%-ი კი მსხვილ საწარმოებზე მოდიოდა (ცხრილი 6):

ცხრილი 6. მშენებლობის ბრუნვის მოცულობა სანარმოთა ზომის მიხედვით

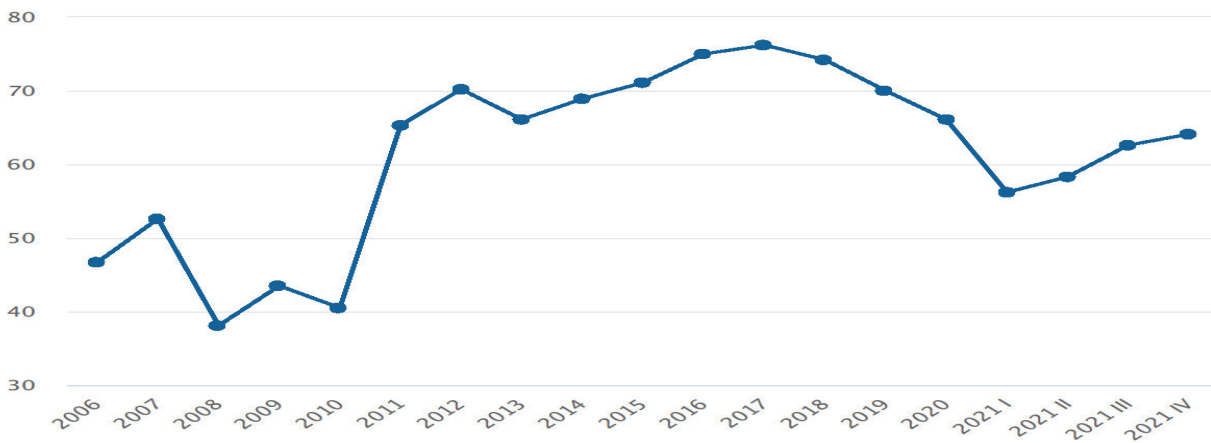
წელი	სულ, მლნ ლარი	მათ შორის:		
		მსხვილი	საშუალო	მცირე
2017	7 051,2	2 109,8	2 353,7	2 587,7
2018	7 171,3	1 640,3	2 855,0	2 676,0
2019	8 263,2	2 132,4	3 084,0	3 046,8
2020	8 157,7	1 875,2	3 064,1	3 218,4
2021	8 360,1	1 974,8	2 991,7	3 396,6

წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური  
<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/80/mshenebloba>

ეკონომიკური საქმიანობის სახეების მიხედვით, მშენებლობის სექტორში დასაქმებულთა ხვედრითი წილი 2021 წელს, ქვეყნის მასშტაბით დასაქმებულთა საერთო რაოდენობის 7.8%-ია და ამ მაჩვენებლით იგი ჩამორჩება მხოლოდ - სოფლის, სატყეო და თევზის მეურნეობის - 19.0%, საბითუმო და საცალო ვაჭრობა, ავტომობილებისა და მოტოციკლების რემონტის - 14.8%, განათლების - 12.0% და მრეწველობის - 11.3%, დარგების მაჩვენებლებს. ასეთივე ტენდენცია იყო შენარჩუნებული 2017 – 2020 წლებშიც, რაც მიუთითებს სამშენებლო ბიზნესის სტაბილურობაზე, დარგში ინვესტიციების მოცულობის ზრდაზე, ქვეყნის ბიუჯეტის ფორმირებაში მის განსაკუთრებულ როლზე (დიაგრამა 3).

დიაგრამა 3

მშენებლობის დარგში დასაქმებულთა რაოდენობა, ათასი კაცი



წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური  
<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/80/mshenebloba>

თავის მხრივ, დასაქმებულთა სტრუქტურაში მაღალი ხვედრითი წილი საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობაში დასაქმებულებზე მოდის (ცხრილი 7).

**ცხრილი 7. მშენებლობაში დასაქმებულთა რაოდენობა ეკონომიკური საქმიანობის სახეების მიხედვით**

წლები	კვარტალი	მშენებლობა სულ, კაცი	მათ შორის: საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა
2017	-	76 187	35 995
2018	-	74 192	38 426
2019	-	69 956	34 999
2020	-	66 146	31 680
2021	I	56 174	27 470
	II	58 286	29 104
	III	62 596	32 384
	IV	64 113	33 637

**წყარო:** საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური  
<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/80/mshenebloba>

2021 წლის მე-4 კვარტალის მონაცემებით მშენებლობის სექტორში დასაქმებული 64113 კაციდან, საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობებით დაკავებულ დასაქმებულთა რიცხვმა 33637 კაცი შეადგინა, რაც ქვეყნის მასშტაბით მშენებლობის სექტორში მთლიანი ეკონომიკური საქმიანობის სახეების მიხედვით დასაქმებულთა ნახევარზე მეტს ანუ, 52.5%-ს შეადგენს. ეს კი მიანიშნებს საქართველოში საცხოვრებელ ბინებზე გაზრდილი მოთხოვნილებების არსებობაზე.

მშენებლობის სექტორში დასაქმებულთა საერთო რაოდენობის თითქმის ნახევარი მცირე ზომის საწარმოებზე მოდის. ეს ტენდენცია გრძელდება წლების მიხედვით. 2021 წლის მე-4 კვარტალის მონაცემებით მშენებლობაში დასაქმებულთა 47% მოდიოდა მცირე, 32% - საშუალო, 21% კი - მსხვილ საწარმოზე (ცხრილი 8).

**ცხრილი 8. მშენებლობაში დასაქმებულთა რაოდენობა საწარმოთა ზომის მიხედვით**

წელი	კვარტალი	სულ, კაცი	მათ შორის		
			მსხვილი	საშუალო	მცირე
2017	-	76 187	17 741	20 682	37 764
2018	-	74 192	14 186	26 364	33 642
2019	-	69 956	14 365	22 066	33 525
2020	-	66 146	14 933	21 709	29 504
2021	I	56 174	14 703	17 787	23 684
	II	58 286	14 032	19 389	24 865
	III	62 596	13 954	19 582	29 060
	IV	64 113	13 464	20 507	30 142

**წყარო:** საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური  
<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/80/mshenebloba>

ქვეყნის მასშტაბით მშენებლობის სექტორში დასაქმებულთა სტრუქტურაში ბოლო ორი ათეული წლების განმავლობაში, მაღალი ხვედრითი წილით გამოირჩევა კერძო სექტორი. 2017 წლიდან დღემდე მშენებლობაში დასაქმებულთა 98%-ზე მეტი სწორედ კერძო სექტორზე მოდის, მათ შორის, დასაქმებულთა თითქმის 75%-ზე მეტი ადგილობრივი მაცხოვრებელია. არის შემთხვევები, როდესაც მშენებლობის სექტორში დასაქმებულია უცხოელი ფიზიკური თუ იურიდიული პირი. მათი ხვედრითი წილი დასაქმებულთა საერთო რაოდენობაში გაცილებით მცირეა და როგორც წესი, 20-25%-ს არ აღემატება (ცხრილი 9).

ცხრილი 9. მშენებლობაში დასაქმებულთა რაოდენობა საკუთრების ფორმების მიხედვით

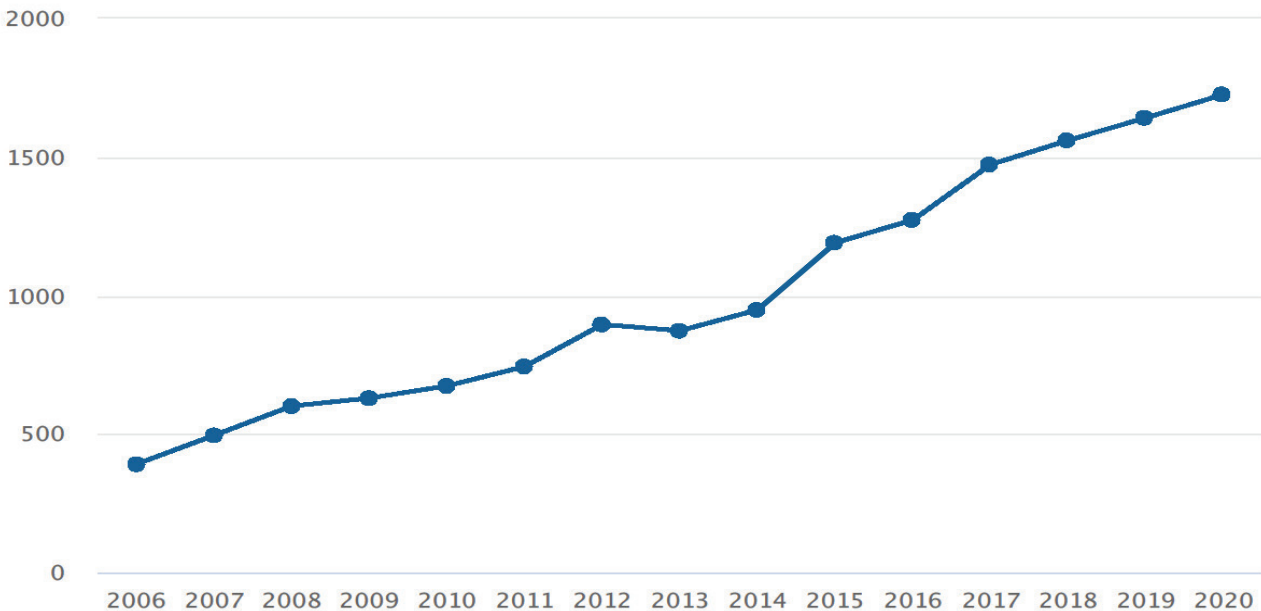
წელი	კვარტალი	სულ, კაცი	სახელმწიფო	კერძო	მათ შორის:	
					კერძო (ადგილობრივი ფიზიკური და/ან იურიდიული პირი/ები)	კერძო (უცხოელი ფიზიკური და/ან იურიდიული პირი/ები)
2017	-	76 187	901	75 286	57 539	17 747
2018	-	74 192	827	73 365	54 438	18 927
2019	-	69 956	463	69 493	57 092	12 401
2020	-	66 146	771	65 375	53 957	11 418
2021	I	56 174	1 259	54 915	43 456	11 459
	II	58 286	993	57 293	46 492	10 801
	III	62 596	997	61 599	49 353	12 246
	IV	64 113	507	63 606	51 032	12 574

წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური  
<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/80/mshenebloba>

წლების მიხედვით მზარდი დინამიკით ხასიათდება სამშენებლო სექტორში დასაქმებულთა შრომის ანაზღაურების მაჩვენებელი. რეალურად, 2006 წლიდან 2020 წლამდე საშუალო თვიური შრომის ანაზღაურება გაიზარდა თითქმის 6-ჯერ და 391 ლარიდან 1726 ლარს მიაღწია (დიაგრამა 4).

დიაგრამა 4

**მშენებლობის დარგში დაქირავებით დასაქმებულთა საშუალო თვიური შრომის ანაზღაურება, ლარი**



წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური  
<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/80/mshenebloba>

საყურადღებოა, რომ მთლიანად მშენებლობის სექტორში საქმიანობის სახეების მიხედვით დასაქმებულთა საშუალო თვიური შრომის ანაზღაურება თითქმის თანაბარია. 2021 წლის მე-4 კვარტალის მონაცემებით, მშენებლობის

სექტორში დასაქმებულთა საშუალო თვიური შრომის ანაზღაურება ამავე წლის პირველ კვარტალთან შედარებით გაზრდილია და 1665.2 ლარის ნაცვლად 2210.6 ლარი შეადგინა. ამასთან, საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობაში დასაქმებულთა საშუალო თვიური შრომის ანაზღაურების მაჩვენებელი საშუალო მაჩვენებელთან შედარებით უფრო მაღალია და 2319.7 ლარს შეადგინს (ცხრილი 10).

**ცხრილი 10. მშენებლობაში დასაქმებულთა საშუალო თვიური შრომის ანაზღაურება საქმიანობის სახეების მიხედვით**

წელი	კვარტალი	მშენებლობა სულ: ლარი	საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა
2017	-	1 473,0	1 319,5
2018	-	1 560,5	1 509,5
2019	-	1 641,8	1 644,1
2020	-	1 726,0	1 805,2
2021	I	1 665,2	1 748,7
	II	2 008,5	2 149,7
	III	2 005,3	2 109,6
	IV	2 210,6	2 319,7

წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური  
<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/80/mshenebloba>

საშუალო თვიური შრომის ანაზღაურების თითქმის ანალოგიური სიდიდით ხასიათდება მშენებლობაში სექტორის საქმიანობის სხვა სახეებში დასაქმებულთა შრომის ანაზღაურების მაჩვენებელიც, მათ შორის, სამშენებლო პროექტების შემუშავება - 2829.1 ლარი; საავტომობილო გზების და რკინიგზის მშენებლობა - 1830.8 ლარი; საინჟინრო ნაგებობების მშენებლობა - 2165.5 ლარი; სამოქალაქო მშენებლობის სხვა სამუშაოები - 2024.9 ლარი; არსებული ნაგებობების აღება და სამშენებლო მოედნების მომზადება - 2145.1 ლარი; ელექტროტექნიკური, საზეინკლო და სხვა სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები - 2794.5 ლარი; მოსაპირკეთებელი სამშენებლო სამუშაოები - 1819.3 ლარი; სხვა სპეციალიზირებული სამშენებლო სამუშაოები - 2210. 5 ლარი.

მშენებლობის სექტორით დაკავებულ სანარმოთა ზომითი კატეგორიების მიხედვით, შედარებით მაღალი საშუალო თვიური შრომის ანაზღაურება ფიქსირდება საშუალო ზომის სანარმოებში. 2021 წლის მონაცემებით, მცირე და მსხვილ სანარმოებთან შედარებით, საშუალო სანარმოებში შეინიშნება საშუალო თვიური შრომის ანაზღაურების უფრო მაღალი ხვედრითი წილი (ცხრილი 11).

**ცხრილი 11. მშენებლობაში დასაქმებულთა საშუალო თვიური შრომის ანაზღაურება სანარმოთა ზომის მიხედვით**

წელი	კვარტალი	სულ, ლარი	მათ შორის		
			მსხვილი	საშუალო	მცირე
2017	-	1 473,0	2 017,1	1 722,1	1 057,3
2018	-	1 560,5	1 871,4	1 745,6	1 269,8
2019	-	1 641,8	2 041,0	1 960,1	1 237,2
2020	-	1 726,0	1 911,2	1 859,9	1 522,5
2021	I	1 665,2	1 782,7	1 836,9	1 448,2
	II	2 008,5	1 937,1	2 356,0	1 763,5
	III	2 005,3	1 849,2	2 190,4	1 951,9
	IV	2 210,6	2 045,1	2 409,4	2 146,0

წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური  
<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/80/mshenebloba>

მშენებლობის სახელმწიფო და კერძო სექტორში დასაქმებულთა საშუალო თვიური შრომის ანაზღაურების მოცულობა არერთგვაროვანია და წლების მიხედვით ხასიათდება გარკვეული ცვლილებებით.

2017 წელს მშენებლობის კერძო სექტორში დასაქმებულთა საშუალო თვიური შრომის ანაზღაურება თითქმის 9%-ით ჭარბობდა სახელმწიფო სექტორში დასაქმებულთა ანალოგიურ მაჩვენებელს, მომდევნო - 2018, 2019, 2020 და 2021 წლის პირველ, მეორე და მესამე კვარტალში კი პირიქით, სახელმწიფო სექტორში დასაქმებულთა საშუალო თვიური შრომის ანაზღაურება მეტი იყო კერძო სექტორთან მიმართებით, მათ შორის, 2018 წელს - 22.7%; 2019 წელს - 41.8%; 2020 წელს - 91.8%; 2021 წლის I კვარტალი - 24.8%; 2021 წლის II კვარტალი - 34.5%; 2021 წლის III კვარტალი - 0.3%, თუმცა 2021 წლის მეოთხე კვარტალში კერძო სექტორში დასაქმებულთა საშუალო თვიური შრომის ანაზღაურება 19.5%-ით მეტი იყო ვიდრე სახელმწიფო სექტორში (ცხრილი 12).

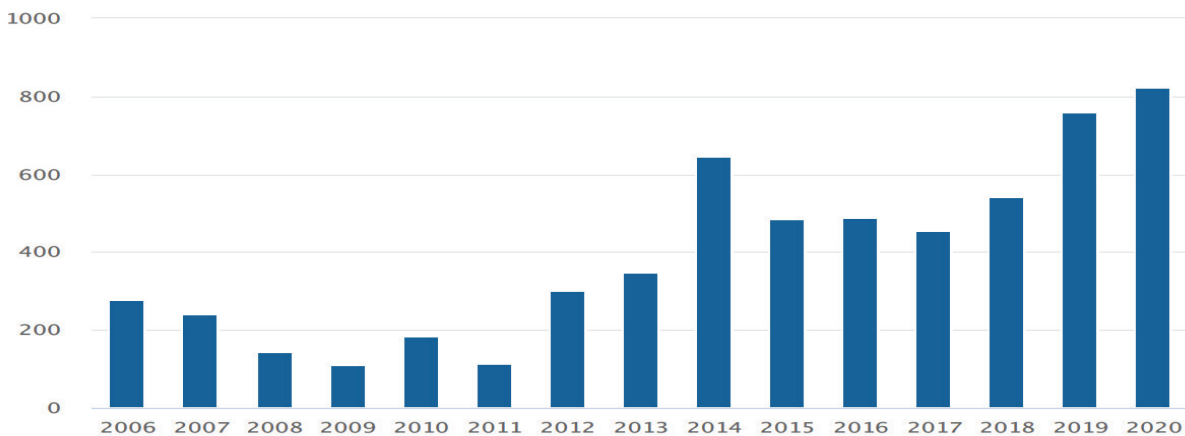
**ცხრილი 12. მშენებლობაში დასაქმებულთა საშუალო თვიური შრომის ანაზღაურება საკუთრების ფორმების მიხედვით**

წელი	კვარტალი	სულ, ლარი	სახელმწიფო	კერძო	მათ შორის:	
					კერძო (ადგილობრივი ფიზიკური და/ან იურიდიული პირი/ები)	კერძო (უცხოელი ფიზიკური და/ან იურიდიული პირი/ები)
2017	-	1 473,0	1 352,5	1 474,5	1 190,0	2 354,0
2018	-	1 560,5	1 910,0	1 556,4	1 424,1	1 925,8
2019	-	1 641,8	2 322,6	1 637,1	1 521,3	2 159,7
2020	-	1 726,0	3 275,5	1 707,3	1 568,9	2 344,8
2021	I	1 665,2	2 066,9	1 655,7	1 611,0	1 820,2
	II	2 008,5	2 686,0	1 996,4	1 917,6	2 326,1
	III	2 005,3	2 010,6	2 005,2	1 986,7	2 077,2
	IV	2 210,6	1 852,9	2 213,6	2 201,2	2 262,5

წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური  
<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/80/mshenebloba>

დიაგრამა 5

**ფიქსირებულ აქტივებში განხორციელებული ინვესტიციები მშენებლობის დარგში, მილიონი ლარი**



წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური  
<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/80/mshenebloba>

ქვეყნის ეკონომიკის სტაბილური განვითარების მნიშვნელოვანი მაჩვენებელი გრძელვადიანი, მყარი საინვესტიციო პოლიტიკის ფორმირებაა. ამ მიმართულებით საქართველოს სამშენებლო სექტორში, Covid-19 პანდემიამდე ადგილი ჰქონდა ინვესტიციების მაღალ დონეს. მშენებლობის სექტორის ფიქსირებულ აქტივებში 2017 წელს ჩადებული 456.4 მილ. ლარის მოცულობის ინვესტიცია 2018 წელს გაიზარდა 18.4%-ით და 540.6 მილ. ლარი შეადგინა. ინვესტიციების მოცულობის ზრდა გრძელდებოდა მომდევნო წლებშიც, შედეგად 2019 წელს მისმა მოცულობამ 759.4 მილ. ლარს მიაღწია, ანუ წინა წელთან შედარებით 40.5%-ით გაიზარდა. 2020 წელსაც მშენებლობის სექტორში შეინიშნებოდა ინვესტიციების ზრდა, თუმცა შედარებით ნაკლები ტემპებით (დიაგრამა 5).

მშენებლობის სექტორში განხორციელებული ინვესტიციების შედარებით მაღალი ხვედრითი წილით გამოირჩევა მცირე ზომის საწარმოები. 2017 წელს მშენებლობის სექტორში განხორციელებული 456.4 მილ. ლარის მოცულობის ინვესტიციიდან მცირე საწარმოებზე მოდიოდა 61.8%, საშუალო საწარმოებზე - 21.6%, მსხვილ საწარმოებზე კი, 16.6%. თითქმის ანალოგიური მაჩვენებლებით ხასიათდებოდა მომდევნო 2018-2020 წლებიც (ცხრილი 13).

**ცხრილი 13. მშენებლობაში განხორციელებული ინვესტიციები ფიქსირებულ აქტივებში საწარმოთა ზომის მიხედვით**

წელი	სულ, მლნ. ლარი	მათ შორის		
		მსხვილი	საშუალო	მცირე
2017	456,4	76,0	98,4	282,0
2018	540,6	105,3	158,9	276,4
2019	759,4	201,0	144,9	413,5
2020	822,9	89,9	341,6	391,4

წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური  
<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/80/mshenebloba>

ბოლო ორი ათეული წლის მონაცემებით დასტურდება, რომ მთლიანად ქვეყნის მასშტაბით, მშენებლობის სექტორში, ეკონომიკური საქმიანობის სახეების მიხედვით, ფიქსირებულ აქტივებში განხორციელებული ინვესტიციებიდან მაღალი ხვედრითი წილით გამოირჩევა საავტომობილო გზებისა და რკინიგზის მშენებლობის, სამშენებლო პროექტების შემუშავებისა და საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობის დარგები, სადაც, 2017 წლიდან 2020 წლამდე ადგილი აქვს ინვესტირებული კაპიტალის მოცულობის ზრდას ყოველ წინა წელთან შედარებით (ცხრილი 14).

**ცხრილი 14. მშენებლობაში განხორციელებული ინვესტიციები ფიქსირებულ აქტივებში ეკონომიკური საქმიანობის სახეების მიხედვით**

წელი	მშენებლობა-სულ, მილ. ლარი	მათ შორის:								
		სამშენებლო პროექტების შემუშავება	საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა	საავტომობილო გზების და რკინიგზის მშენებლობა	საინჟინრო ნაგებობების მშენებლობა	სამოქალაქო მშენებლობის სხვა სამუშაოები	არსებული ნაგებობების აღება და სამშენებლო მოედნის მომზადება	ელექტროტექნიკური, საზეინკლო და სხვა სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები	მოსაპირკეთებელი სამშენებლო სამუშაოები	სხვა სპეციალიზებული სამშენებლო სამუშაოები
2017	456.4	59.1	144.4	68.2	107.1	41.0	4.7	5.5	0.0	26.4
2018	540.6	152.5	223.0	91.8	24.1	3.6	2.8	7.3	0.5	35.0
2019	759.4	143.5	337.1	211.8	17.1	1.1	3.8	8.0	6.8	30.2
2020	822.9	217.7	212.9	306.1	35.6	4.1	3.6	7.8	0.8	34.3

წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური  
<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/80/mshenebloba>

საკუთრების ფორმების მიხედვით, მშენებლობის სექტორში განხორციელებულ ინვესტიციებში მაღალი ხვედრითი წილით კერძო სექტორი გამოირჩევა. 2017-2018 წლებში სახელმწიფო სექტორში ჩადებული ინვესტიციების მოცულობა 1%-საც არ აღწევდა. მომდევნო წლებში სახელმწიფო სექტორის წილი შეადგენდა და 2019 წელს, თითქმის 9%, 2020 წელს კი - 39% შეადგინა (ცხრილი 15).

**ცხრილი 15. მშენებლობაში განხორციელებული ინვესტიციები ფიქსირებულ აქტივებში საკუთრების ფორმების მიხედვით**

წელი	სულ, მილ. ლარი	სახელმწიფო	კერძო	მათ შორის:	
				კერძო (ადგილობრივი ფიზიკური და/ან იურიდიული პირი/ები)	კერძო (უცხოელი ფიზიკური და/ან იურიდიული პირი/ები)
2017	456,4	0,2	456,2	311,8	144,4
2018	540,6	0,2	540,4	364,1	176,3
2019	759,4	67,7	691,7	424,4	267,3
2020	822,9	324,1	498,8	321,8	177,0

**წყარო:** საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური  
<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/80/mshenebloba>

ზემოაღნიშნული შთამბეჭდავი დინამიკა მეტყველებს იმაზე, რომ სამშენებლო ინდუსტრია საქართველოს ეკონომიკის ძირითადი შემადგენელი და მსხვილი, ანგარიშგასანევი სექტორია. ეს ხდება იმ ფონზე, რაც Covid-19-ის ეპიდემიით ზოგადად ეკონომიკას მიაღდა. პანდემიამ საკუთრივ, ქართული სამშენებლო კომპანიებიც აზარალა და ახალი გამოწვევების წინაშე დააყენა - უფრო გამძაფრდა ის პრობლემები, რაც პანდემიამდეც არსებობდა. საყურადღებოა, რომ პანდემიის პერიოდში არც ერთ ინფრასტრუქტურულ პროექტზე მუშაობა არ შეჩერებულა, სამშენებლო მასალებზე ფასების ზრდამ და ლარის კურსის ვარდნამ სამშენებლო ინდუსტრია ძლიერ აზარალა. მაგრამ ამ ურთულეს ვითარებაშიც, სამშენებლო კომპანიებმა შეინარჩუნეს დასაქმებული მუშახელი და ეკონომიკის ამოქმედებაზე დადებითად იმოქმედეს. თუმცა, მიუხედავად ამისა, სამშენებლო ბიზნესი სახელმწიფო მზრუნველობის ადექვატური ყურადღებით არ გამოირჩევა - ამ სექტორშიც მოქმედებს ობიექტური თუ სუბიექტური შემაფერხებელი გარემოებები, არაგანვითარებაზე ორიენტირებული საკანონმდებლო აქტები. ადგილი აქვს სამშენებლო ნორმების დარღვევებს, ეკონომიკურ დანაშაულს, მიკერძოებულ გადანყვეტილებებს და ა.შ. ისევე, როგორც ეკონომიკის სხვა ნებისმიერი სექტორი, მშენებლობის ინდუსტრიაც ძალიან მგრძობიარეა გაუმართავი რეგულაციებისა და ხელოვნურად შექმნილი ბარიერების მიმართ.

თითოეული ასეთი გამოვლინება საფუძვლიან კვლევას და შეფასებას საჭიროებს. მრავალთაგან, სამშენებლოდ გამოყენების პირობის დადგენასთან დაკავშირებული რეგულაცია სამშენებლო კომპანიებს უქმნის გაურკვეველობებს და უარყოფითად მოქმედებს მათ გადანყვეტილებებზე.

პრობლემის არსში გარკვევისთვის უნდა შევნიშნოთ, რომ სამშენებლო სფეროს ძირითად საბაზისო ადმინისტრაციული დოკუმენტს წარმოადგენს, მუნიციპალური არქიტექტურის სამსახურის ან ეკონომიკის სამინისტროს არქიტექტურის სამსახურის მიერ კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე, მოთხოვნის შემთხვევაში, გაცემული ბრძანება სამშენებლოდ გამოყენების პირობის დადგენაზე.

სამშენებლოდ გამოყენების პირობის დადგენა, როგორც წესი (ნორმა), თავისი ძირითადი შინაარსით, წარმოადგენს კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე ზონალურად დადგენილი კოეფიციენტების დამაგრებას და მომიჯნავე ტერიტორიაზე სხვა დადგენილი შეზღუდვების თუ მუნიციპალური მოთხოვნების ერთ დოკუმენტში მოქცევას, რომელშიც ეს მოთხოვნები უნდა გაინეროს პუნქტებათ და ყველა მოთხოვნა თუ შეზღუდვა აისახოს კანონის ნორმის მითითებით.

მშენებლობის დაგეგმარებასა და რენტაბელობის განსაზღვრისთვის ძირითადი კატალიზატორი სწორედ შეჩერებულ კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე (ან სადემონტაჟო შენობით არსებულ მიწის ნაკვეთზე) სამშენებლოდ გამოყენების დადგენილი პირობებია. ეს უკანასკნელი უმთავრესია მიწის ნაკვეთის შეძენასა თუ ბარტერული გაცვლის ოპერაციების შემდგომი ბიზნესდაგეგმარებაში, რამდენადაც მხოლოდ კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე დადგენილი კოეფიციენტი განაპირობებს შესაძლებლობას სამშენებლო კომპანიებმა მიიღონ სრული ინფორმაცია სავარაუდო მშენებლობის მოცულობასთან დაკავშირებით, შექმნან პროექტის მონახაზი, გააკეთონ ეკონომიკური გათვლები და დაახლოებით მაინც დათვალონ სავარაუდო ფინანსური მოგება.

ანალოგიური წინასწარი გათვლებია საჭირო აუქციონზე გამოტანილი მიწის ნაკვეთებზეც. მაგრამ ფაქტობრივად, არც ერთ მიწის ნაკვეთს, რომელიც გამოტანილია აუქციონზე, ან იყიდება, წინასწარ არ აქვს დადგენილი

სამშენებლოდ გამოყენების პირობები და შესაბამისად, ინტერესის გამოხატვის და აუქციონზე წარმატების შემთხვევაში, სავსებით შესაძლებელია რომ სანადელი დანიშნულების შესრულება შესყიდულ ნაკვეთზე იყოს შეუძლებელი.

ამ შემთხვევაში, პრობლების სათავე იქიდან იწყება, რომ კანონმდებლის მიერ, დადგენილი ნორმების თანახმად, შემუშავებული და დამტკიცებულია კონკრეტული ქალაქისა თუ რაიონის გენერალური გეგმა, რამაც, ერთი შეხედვით, თითქოს ყველა ადრე არსებულ კითხვებზე გასცა პასუხი და შესაბამისად, სამშენებლო ბიზნესს პრაქტიკულად მიესცა საშუალება წინასწარ, მარტივად მოიპოვოს ინფორმაცია ზონალური პრინციპებით დაყოფის, შესაბამის ზონებში სამშენებლო ინტენსიურობის საჯაროობის თუ ზონალურ ლოკაციებზე აკრძალვების შესახებ და აქედან გამომდინარე მიიღოს გადაწყვეტილებები.

იდეაში, გენერალურმა გეგმამ უნდა უზრუნველყოს მოსახლეობის კანონიერი ინტერესების (სამეზობლო მიჯნების) დაცვა, არ დაუშვას ქაოტური, არაპროპორციული მშენებლობები, არ შეიზღუდოს ეკონომიკური საქმიანობა, სამშენებლო ბიზნესს მიეცეს ორიენტირების შესაძლებლობა, თუმცა უზრუნველყოს განვითარების ამ მთავარმა დოკუმენტმა აღნიშნული ინტერესების მოცვა ვერ შეძლო და, პრაქტიკულად, აქედან ნეგატიური გამოვლინებები უფრო მეტია, ვიდრე სარგებელი.

გენერალური გეგმით დადგენილი მშენებლობის ინტენსიობის (კოეფიციენტების) ზონალური პრინციპი ვერ იქნება და არც არის პრეუდიცია, რადგან ნებისმიერ ნაკვეთს, რომელსაც არ გააჩნია სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, მისთვის ის უნდა დადგინდეს. სწორედ აქ იჩენს „ახალი თავსატეხი“. ხშირ შემთხვევაში, მუნიციპალიტეტები გაცემულ სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში კოეფიციენტებს ზონალურად განსაზღვრულთან შედარებით გაცილებით ნაკლებს ადგენენ.

გამოდის, რომ სამშენებლო ბიზნესმა შერჩეულ სამომავლო განვითარებისთვის მიწის ნაკვეთზე წინასწარ უნდა აიღოს გამოყენების პირობები და მერე გადაწყვიტოს შეიძინოს თუ არა აღნიშნული ნაკვეთი. თუმცა ამ შემთხვევაში, კერძო პირს, ვისაც მიწის ნაკვეთის გასხვისება უნდა, ამ მიწაზე სამშენებლოდ გამოყენების პირობა არ გააჩნია და გაყიდვამდე არც ამ პირობის აღების უფლებას იძლევა. აუქციონზე გამოტანილ სახელმწიფო საკუთრების არც ერთ მიწის ნაკვეთსაც არ აქვს დადგენილი გამოყენების პირობა. პრაქტიკაში კი ხშირად ყოფილა შემთხვევები, როცა ნაკვეთი კომპანიას შეუძენია სახელმწიფოსგან, ხოლო სახელმწიფოსვე შემდეგ არ გაუცია მშენებლობის ნებართვა გასხვისებულ ნაკვეთზე.

ადვილი მისახვედრია, რომ ასეთი წესი და პრაქტიკა მხოლოდ ართულებს მიწის ნაკვეთზე ეკონომიკური საქმიანობის დაგეგმვას, ამასთან, დაინტერესებულ პირს თუ ორგანიზაციას, პირობების გარეშე მიწის ნაკვეთის შეძენა რისკებს მნიშვნელოვნად უზღდის. უდავოა, რომ ასეთი რეგულაციები ყველა შესაძლო გართულებაზე თავიდანვე არაა ტესტირებული და მავნებლურ გვე-

რდით მოვლენებს იწვევს. ამიტომ, სავსებით ლოგიკურია, რომ ასეთი და სხვა პრობლემური საკითხები სათანადო შესწავლისა და განსჯის ობიექტი უნდა გახდეს.

**დასკვნა**

ამრიგად, გვაქვს საფუძველი განვაზოგადოთ ზემოთ განხილული გარემოებები და შევნიშნოთ, რომ საქართველოში მშენებლობის ინდუსტრია ერთ-ერთი ძირითადი დარგია. ეკონომიკური საქმიანობის სახეების მიხედვით წარმოებული პროდუქციის საერთო მოცულობაში, მშენებლობის სექტორის ხვედრითი წილი წლების განმავლობაში მზარდი დინამიკით ხასიათდება. მშენებლობის ინდუსტრიის შესაძლებლობების გაფართოება, თავის მხრივ, დადებით ზეგავლენას ახდენს ქვეყნის მასშტაბით დამატებული ღირებულების პროდუქციის მოცულობის, დასაქმების, ერთ სულ მოსახლეზე მთლიანი შიდა პროდუქტის, შემოსავლების ზრდის მაჩვენებლებზე. უფრო მეტიც, ეკონომიკური პრობლემების ზრდის ფონზე, სამშენებლო სექტორში არსებული შედარებით სტაბილური მდგომარეობა ხელს უწყობს ქვეყანაში შიდა და გარე ინვესტიციების მოზიდვას.

მშენებლობის სექტორი წარმოადგენს დასაქმების ერთ-ერთ ძირითად სფეროს. ზრდადი დინამიკით ხასიათდება მშენებლობის სექტორში დასაქმებულთა შრომის ანაზღაურების დინამიკაც.

მოქნილობის თანდაყოლილი უნარისა და მობილურობის მეტი შესაძლებლობების გამო, მშენებლობის ინდუსტრიაში მცირე სანარმოები, ყველა პარამეტრებით, უფრო აქტიურად არიან წარმოდგენილი, ვიდრე საშუალო და მსხვილი კომპანიები, თუმცა მათი ნახალისება არ ხდება. ამ უპირატესი როლის მოტივაციის ასამართლებლად, მიზანშეწონილია სახელმწიფომ შეიმუშაოს რეგულაციები და ხელი შეუწყოს სამშენებლო სექტორში მცირე ბიზნესის ნახალისებას, შესაბამისად, დასაქმებულთა რაოდენობის ზრდას.

ყოველმხრივად დადებითი დინამიკის მიუხედავად, სამშენებლო ბიზნესს სახელმწიფოსგან ქვეყნის ეკონომიკის მნიშვნელობის ადექვატური ყურადღებით არ ექცევა და ადგილი აქვს ამ დარგის განვითარების შემაფერხებელ გარემოებებს. მათ შორის, მშენებლობის ინდუსტრიაც ძალიან მგრძობიარეა გაუმართავი რეგულაციებისა და ხელოვნურად შექმნილი ბარიერების მიმართ.

ქვეყნის ეკონომიკაში მშენებლობის სექტორში შექმნილი დამატებული ღირებულების მნიშვნელობიდან გამომდინარე აუცილებელია, რომ სახელმწიფოს მხრიდან ნებისმიერი რეგულაციის დაწესება მკაფიოდ გააზრებული, წინასწარ შესწავლილი, შეფასებული და შედეგზე ორიენტირებული უნდა იყოს, მითუმეტეს იმ პირობებში, როდესაც სამშენებლო სექტორი მეტი დამატებული ღირებულების ფორმირებასთან ერთად უზრუნველყოფს დასაქმებულთა რაოდენობის, და შესაბამისად, თითოეული დასაქმებულის შემოსავლების ზრდას; სამშენებლო პროდუქციის წარმოების მოცულობის მზარდი დინამიკის პირობებში უძრავ ქონე-

ბაზე, მათ შორის, საცხოვრებელ ბინებზე, გაზრდილი მოთხოვნილებების დაკმაყოფილებას; სამშენებლო ბიზნესის მიერ სამშენებლო მასალებზე და მომსახურებაზე მოთხოვნილებების მატებას და შესაბამისად, ასეთი პროდუქციის მწარმოებელი და მომწოდებელი ფირმების, მათში დასაქმებული ფიზიკური პირების რაოდენობის ზრდას; ფიქსირებულ აქტივებში ინვესტიციების და შესაბამისად, სამშენებლო ბიზნესის პროდუქციის ბრუნვის ზრდას, საბოლოო ჯამში, სამშენებლო ინდუსტრიაში მიმდინარე პროცესები ხელს შეუწყობს მშენებლობასთან დაკავშირებული სხვადასხვა ბიზნეს-საქმიანობების განვითარებას და მათ გაფართოებას, მთლიანობაში კი, ქვეყნის სოციალურ-ეკონომიკური პრობლემების მოგვარებას.

ქვეყნის რეალური სექტორის დინამიური განვითარებისათვის, მშენებლობის სექტორის მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების შემდგომ სრულყოფასთან ერთად, აუცილებელია ისეთი მექანიზმის შემუშავება, რომელიც უზრუნველყოფს მთლიანად სამშენებლო კომპლექსის დინამიურ და სტაბილურ განვითარებას. მათ შორის, დღის წესრიგში უნდა დადგეს მიწის სამშენებლოდ გამოყენების მარეგულირებელი ნორმატიული დოკუმენტების სრულყოფა.

მოქმედ ახალ რეგულაციაში სამშენებლო დანიშნულებით შექმნილი კონკრეტული მიწის ნაკვეთის დანიშნულებით გამოყენებასთან დაკავშირებული რისკები მაღალია, რაც ართულებს მიწის ნაკვეთზე ეკონომიკური საქმიანობის დაგეგმვას და მშენებლობის ინდუსტრიაში ხელს უშლის ოპტიმალური გადაწყვეტილებების მიღებას.

დაუშვებელია, რომ მუნიციპალიტეტებისა და სხვა სახელმწიფო შესაბამისი ადმინისტრაციული სამსახურების გადაწყვეტილებები წინააღმდეგობაში მოდიოდნენ პარლამენტის მიერ კანონად ქცეულ გენერალური გეგმით დადგენილ პირობებთან.

სახელმწიფოს მიერ დეკლარირებული ეკონომიკური საქმიანობის მაქსიმალური ხელისშეწყობა არ უნდა შეფერხდეს ადმინისტრაციული ბიუროკრატიული წინააღმდეგობებით და ხელოვნურად არ უნდა იზრდებოდეს ეკონომიკურ საქმიანობაში ჩართული პირების ქმედუნარიანობას შესუსტების რისკები.

ამ ვითარებიდან გამოსავალი არსებული რეგულაციების პირობებშიც შესაძლებელია, თუ კი ფუნქციური ზონების შესაბამისი განვითარების მონაცემებით, ყველა, მათ შორის სახელმწიფო მიწის ნაკვეთზე, წინასწარ დაზუსტდება სამშენებლოდ გამოყენების

პირობები და ინფორმაცია შესაბამის პორტალზე განთავსდება, ამასთან, მნიშვნელოვანია, სახელმწიფოს მიერ დეკლარირებული ეკონომიკური საქმიანობის მაქსიმალური ხელშეწყობის პოლიტიკას ხელი არ შეუშალოს სხვადასხვა დონის ადმინისტრაციულ-ბიუროკრატიული აპარატის წარმომადგენლებმა.

### გამოყენებული ლიტერატურა

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის დადგენილება №14-39, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესის დამტკიცების შესახებ;
2. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის დადგენილება №39-18; დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ;
3. საქართველოს კანონი საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის შესახებ, ქუთაისი, 20 ივლისი 2018 წ.; №3213-რს;
4. საქართველოს სტატისტიკური წელიწადი, თბილისი, 2021, 293 გვ.;
5. საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, ბიზნეს სექტორი საქართველოში, 2021, სტატისტიკური პუბლიკაცია, თბილისი, 2021;
6. ნამჩავაძე ბ.; ნატროშვილი ლ.; საერთაშორისო გამჭვირვალობა, მშენებლობის სექტორი საქართველოში, თბილისი, 2018;
7. პაპასქირი რ.; საქართველოს სამშენებლო კომპანიების ფინანსური რეგულირების ზოგიერთი პრობლემა, ჟურნალი „ბიზნესი და კანონმდებლობა“;
8. ლომიძე ნ.; ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის სრულყოფის მიმართულებები ბინათმშენებელ დეველოპერულ კომპანიებში, დისერტაცია, თბილისი, 2015;
9. Xie Ameng; Analysis of the impact of business administration informatization on China's real estate economy; ScienceDirect; The 8th International Conference on Information Technology and Quantitative Management; (ITQM 2020 & 2021); ocedia Computer Science 199 (2022) 885-891; www.elsevier.com/locate/procedia;
10. Madhulika Ajay Sonawane; Arvind Chaudhari; Relationship marketing to product based marketing a trend of residential construction business; Procedia - Social and Behavioral Sciences 37 (2012) 197 - 206; www.elsevier.com/locate/procedia